

Sijoittamislupa, Vanhamoisio

Kaupunkikehityslautakunta 13.10.2026
1262/10.03.00.12/2026

Valmistelu ja lisätiedot
kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavasuunnittelija
Annukka Debenjak-Ijäs, lupavalmistelu@porvoo.fi

Noin 5000 m² kokoiselle määräalalle kiinteistöstä **638-418-11-7**
haetaan sijoittamislupaa omakotitalon (155 k-m², 1 krs.)
rakentamiselle.

Kiinteistö sijaitsee noin 7,5 km Porvoon keskustasta
pohjoisluoteeseen Vanhamoision kylässä, Kerkkoon kyläkeskuksen
luoteispuolella. Lohkottava määräala sijoittuu laajan peltoalueen
keskellä sijaitsevan, puustoisien kumpareiden kupeeseen, sen
länsipuolelle. Suunniteltu omakotitalo on hakemuksen mukaan
harjakattoinen, suorakaiteen muotoinen ja arkkitehtuuriltaan
pelkistetty. Hakemus käsittää lisäksi talousrakennuksen (autotalli-
varaston) rakentamisen.

Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys. Porvoon veden alustavan
lausunnon mukaan rakennuspaikka voidaan liittää vesi- ja
viemäriverkkoon.

Haetulta rakennuspaikalta avautuu näkymä lounaaseen, länteen ja
luoteeseen päin, peltujen ja niittyjen yli. Maisemaa reunustavat
Tukkilan tila etelässä sekä metsäkaistaleet etenkin lännessä ja
pohjoisessa. Pello- ja metsäalueiden rajalla sijaitsee useita
ympäri- ja sisämaiden asumisen omakotitaloja.

Alue on osa Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta
maisema- aluetta sekä 1-luokan pohjavesialuetta, ja se rajautuu
Porvoon Veden Saksanniemen ja Kerkkoon pohjavedenottamoiden
suoja-alueeseen. Määräalan koillislaidalla sijaitsee
muinaismuistoalue.

Oikeusvaikutuksettomassa Porvoon kylien ja haja-asutusalueiden
osayleiskaavassa suunniteltu rakennuspaikka on osoitettu
maatalousalueeksi ja arvokkaaksi maisemakokonaisuudeksi (MV-1).
Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alue on merkitty
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi
alueeksi, ja se on osa laajaa pohjavesialuetta. Lisäksi alueella ovat
voimassa vaihemaakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Perustelut

Kyseessä on omakotitalon sijoittaminen oikeusvaikutuksettomassa
osayleiskaavassa maatalouskäyttöön osoitetulle peltoalueelle, joka
on osa 1-luokan vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta
sekä valtakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta.

Rakennuspaikalla on mahdollista järjestää vesi- ja jätevesihuolto, ja se on kooltaan soveltuva käyttötarkoituksen mukaiselle rakentamiselle. Rakennuspaikan laidalle on valmis tieyhteys.

Vaikka rakentaminen sijoittuu maisemallisesti herkälle alueelle, lieventää suunniteltu sijainti pienen metsäsaarekkeen kupeessa rakentamishankkeen maisemallisia vaikutuksia. Sijainti noudattaa Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen kohtaa 3.2, jonka mukaan "maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan." Huolellisella suunnittelulla uudisrakennus voidaan sovittaa tyyllisesti ympäristöönsä niin, ettei hanke heikennä alueen maisemallisia arvoja merkittävästi.

Haettu rakennuspaikka sijoittuu viljellyn pellon laidalle, ojan ja puustoisien kumpareiden viereen. Rakennuspaikka ei näin ollen ole pirsto viljelysalaa useampaan pienempään osaan. Rakennuspaikan läheisyydessä on useampia muita omakotitaloja. Haettu yksittäinen rakentamishanke ei päätöksen lupaehdojen mukaisesti toteutettuna olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun mukaan alueen muille vastaaville kiinteistöille tulisi myöntää vastaava rakennusoikeus. Hakemuksen mukaisia, luontevasti perinteiseen maaseutumaisemaan asettuvia, ja rakennuspaikaksi soveltuvia paikkoja on alueella kuitenkin rajallisesti, eikä myönteinen sijoittamislupapäätös siten johda rakentamisen merkittävään lisääntymiseen. Jos alueen rakentamispaine tulevaisuudessa kasvaa, voi alueen lisärakentaminen edellyttää tarkemman kaavan laatimista, jolloin yksittäisille rakentamiskohteille ei enää ole edellytyksiä sijoituslupien myöntämiselle. Tilanteen ei kuitenkaan voi odottaa muuttuvan merkittävästi lähitulevaisuudessa.

Huomioitaessa tässä päätöksessä annetut lupaehdot, haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, on sopiva maisemalliselta kannalta, ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista, eikä rakentaminen aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Haettu rakentaminen ei myöskään olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista eikä johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.

Haettu rakentamishanke täyttää täten rakentamislain 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella sekä rakentamislain 46 §:n mukaiset edellytykset sijoittamiselle suunnittelutarvealueella.

Rakentamisrajoitus

- Rakentaminen suunnittelutarvealueella (AKL 16 §)

Liitteet

638-2026-5028 päätösehdotus

638-2026-5028 sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 43.1 § mukaisesti haetun erillisen sijoittamisluvan suunnittelutarvealueella rakentamislain 45 § ja 46 § nojalla liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5028 mukaisesti.

Päätös tarkastetaan heti.